Satzung

der Stadt St.Georgen

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Seebauernhöhe Teilabschnitt West und Gewerbegebiet"

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) i.V. m. § 1 Abs. 1 und 2 des Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2221), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.8.1972 (Ges.Bl. S. 351) - (LBO) - in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 76 Seite 1) hat der Gemeinderat am 27.4.1977 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Seebauernhöhe Teilabschnitt West und Gewerbegebiet" vom 3. März 1971, in Kraft getreten am 20.11.1971, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

1. der Bebauungsplan im Maßstab 1:1000 vom 3.3.1971
2. Sockel- und Höhenlinienplan vom 3.3.1971
3. Bauvorschriften vom 3.3.1971

§ 2

Inhalt der Änderung

1. Der Bebauungsplan nach § 1 wird zeichnerisch (durch Deckblatt) geändert nach Maßgabe der Begründung vom 27.4.1977;
2. Der Sockel- und Höhenlinienplan nach § 1 wird zeichnerisch geändert nach Maßgabe der Begründung vom 27.4.1977;
3. Die Bauvorschriften nach § 1 werden textlich ersetzt durch die Bauvorschriften nach § 3.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der geänderte Bebauungsplan besteht nunmehr aus:

1. dem Übersichtsplan vom 3.3.1971
2. dem Bebauungsplan vom 3.3.1971 mit der Änderung (als Deckblatt) vom 27.4.1977
3. dem Sockel- und Höhenlinienplan vom 3.3.1971 mit der Änderung (als Deckblatt) vom 27.4.1977
4. den Bauvorschriften in der Fassung vom 27.4.1977

Es sind beigefügt:

a) die Begründung vom 3.3.1971

b) die Begründung zur Änderung vom 27.4.1977

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die aufgrund von § 111 LBO erlassenen Bestandteilen dieser Satzung werden gemäß § 112 LBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG in Kraft.

St.Georgen, den 27. April 1977

Der Bürgermeister:

STADT ST. GEORGEN / SCHWARZWALD

(Lauffer)

Genehmigt gemäß §§ 11 BBauG,
mit Beschluß vom 2. Sep. 1977
Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
– Untere Baurechtsbehörde –
I.A.

LANDRATSAMT SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Rechtskraftvermerk

Die Änderung des Bebauungsplanes "Seebauernhöhe Teilabschnitt West und Gewerbegebiet" wurde durch Verfügung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis vom 2. September 1977 genehmigt. Die Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden am 30.9.1977 öffentlich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit seit dem 30. September 1977 rechtsverbindlich.

St.Georgen, den 30.9.1977

Der Bürgermeister:

(Lauffer)

STADT 6 ST. GEORGEN / SCHWARZWALD

B a u v o r s c h r i f t e n

in der Fassung der

Änderung des Bebauungsplanes "Seebauernhöhe - Teilabschnitt West und Gewerbegebiet" vom 27.4.1977

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 8 und 9 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. S. 341)

2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl. S. 1233)

3. § 1 der 2. VO der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 19.1.1965)

5. Die §§ 111 und 112 der Landesbauordnung Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.6.1972.

II. FESTSETZUNGEN

§ 1 - Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in

a) reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

b) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die Begrenzung der einzelnen Baugebiete ist durch Eintragung im Bebauungsplan erfolgt.

§ 2 - Ausnahmen

1. Im reinen Wohngebiet können ausnahmsweise kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

2. Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

   a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

   b) Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Kantinen usw.)

§ 3 - Gliederung der Anlagen des Gewerbegebietes

Innerhalb des Gewerbegebietes dürfen auf der dem reinen Wohngebiet zugewandten Seite nur solche Anlagen und Einrichtungen angeordnet und errichtet werden, von denen keine wesentlichen Störungen ausgehen. (§ 8 Abs. 4 BauNVO)

§ 4 - Nebenanlagen

1. Folgende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind

   a) im reinen Wohngebiet zulässig:

      1. privates Schwimmbecken

      2. Kinderspielplätze

   b) im Gewerbegebiet sind zulässig:

      Nebenanlagen, soweit sie dem Benutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen.

2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVOsind auch zulässig, wenn keine Ausweisungen im Bebauungsplan vorgenommen sind. Ihr Standort und ihre Gestaltung ist im Einvernehmen mit der Stadt festzulegen.

§ 5 - Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind unbeschadet der Genehmigungspflicht nach § 17 dieser Vorschrift innerhalb des Gewerbegebietes zulässig, soweit sie auf die dort gelegenen Betriebe hinweisen.

2. Ausgenommen von der Beschränkung nach Abs. 1 sind für die Werbung bestimmte öffentliche Litfaßsäulen und Plakattafeln zulässig.

3. Werbeanlagen an Einfriedigungen und Umzäunungen sind nicht zulässig.

§ 6 - Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie die Anzahl der Vollgeschosse festgelegt, soweit sich durch die eingetragenenen Baulinien und Baugrenzen nicht Einschränkungen ergeben.

2. Die Höhe der Baukörper darf im Gewerbegebiet 16 m nicht überschreiten.

   Ergeben sich durch die Höchstzahl der festgesetzten Geschosse geringere Höhen, kann die angegebene Geschoßzahl bis zur zulässigen Gesamthöhe ausnahmsweise überschritten werden, wenn dadurch die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

§ 7 - Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände

Die Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO werden durch diese Vorschriften nicht berührt.

§ 8 - Bauweise

Für das reine Wohngebiet und das Gewerbegebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Im Gewerbegebiet, im Mittelhochbau und im Hochbau, ist auch die besondere Bauweise zugelassen, wenn es die Art der Bebauung erfordert.

§ 9 - Dachformen

Als Dachformen sind zugelassen:

a) im reinen Wohngebiet:

Flachdächer mit folgender Ausnahme:
Veränderung,
im nordwestlichen Bereich ~~innerhalb des Glasbachwegringes~~ sind Satteldächer mit einer Firsthöhe von 3,30 bis 3,80 m zulässig.

b) im Gewerbegebiet:

1. Verwaltungs- und Wohngebäude:

   Flachdächer mit geringer Neigung (0 - 3°)

2. Für gewerbliche Gebäude:

   Flachdächer und Sheddächer; geneigte Dächer müssen durch ein umlaufendes horizontales Gesims verdeckt werden.

3. Dachaufbauten sind im reinen Wohngebiet nicht zulässig, ausgenommen sind Gebäude mit Fahrstuhleinrichtungen.

4. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern sind Dachaufbauten, Erker, Gaupen usw. nicht zulässig.

§ 10 - Baugestaltung

1. Für die Sockelhöhe der Gebäude im reinen Wohngebiet sind die Eintragungen des beiliegenden Sockelhöhenplanes maßgebend. Im Gewerbegebiet wird die Sockelhöhe der Gebäude vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Stadt St.Georgen festgesetzt.

2. Die Mindestlänge der Gebäudelängsseiten bei Ein- und Zweifamilienhäusern im reinen Wohngebiet muß 12 m betragen.

3. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesem architektonisch unterordnen.

4. Bei Gebäuden, die in Winkelform errichtet werden, darf die innere Schenkellänge 3,50 m nicht unterschreiten.

5. Die Reihenhäuser müssen in Winkelform errichtet und einheitlich gestaltet werden.

6. Die Geschoßhöhe darf bei Wohngebäuden 2,75 m im Lichten nicht überschreiten.

7. Die Gesimshöhe darf 30 cm nicht unterschreiten und 45 cm nicht überschreiten.

8. Bei Gebäuden, die in Winkelform errichtet werden, darf der Dachüberstand innerhalb des Winkels 1,50 m nicht überschreiten.

9. Die Dächer der Gebäude im reinen Wohngebiet einschl. der Garagen, soweit sie nicht im Erdreich verschwinden bzw. begehbar sind, müssen mit einer abschließenden hellen Kies- oder Splittschicht versehen werden.

   Im Gewerbegebiet gilt die gleiche Verpflichtung, soweit es sich um Gebäude mit Flachdach handelt.

10. Auf Gebäuden mit Satteldächern darf nur dunkles nicht glänzendes Material zur Dachdeckung verwendet werden.

11. Soweit innerhalb der Baugrenzen Gebäudeformen eingezeichnet sind, sind diese Eintragungen nicht verbindlich. Sie stellen lediglich gestalterische Empfehlungen dar.

§ 11 - Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude sind im reinen Wohngebiet nicht zulässig, ausgenommen Garagen.

Die Stellung der Garagen richtet sich nach den Eintragungen im Bebauungsplan.

Im Bebauungsplan als unterirdisch ausgewiesene Garagen dürfen nicht oberirdisch errichtet werden, ebenso Stellplätze nicht als Garagen.

Stellplätze, Garagenvorplätze sowie Zufahrten zu den Garagen sind so zu befestigen, daß eine Verschmutzung öffentlicher Verkehrsflächen nicht erfolgt.

Bei unter- und oberirdischen Sammelgaragen ist eine straßenmäßige Befestigung erforderlich.

Garagen sind - soweit nicht besondere Eintragungen im Bebauungsplan getroffen sind - eingeschossig herzustellen.

Garagen sind mit Flachdach zu versehen.

Soweit Garagen zusammengefaßt werden, sind sie in Form und Gestalt einheitlich auszuführen.

§ 12 - Anrechung von Garagengeschossen sowie von Flächen für Gemeinschaftsanlagen

1. Garagengeschosse sind bei den für Mittelhochbauten und Hochbauten vorgesehenen Flächen auf die Zahl der zugelassenen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

2. Der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BBauG hinzuzurechnen, soweit es sich um Grundstücke handelt, auf denen Wohnhochhäuser errichtet werden sollen.

3. In Abweichung von § 21 a Abs. 3 BauNVO sind Flächen der Baugrundstücke, die für überdachte Stellplätze und Garagen vorgesehen sind, auf die zulässige Grundstücksfläche nicht anzurechnen, auch wenn sie 0,1 der Fläche des Baugrundstückes überschreiten und diese Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

4. Im Hochbau- und Mittelhochbaubereich kann die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, soweit erhöht werden, als die eingetragenen Geschoßzahlen ohne Überschreitung der festgesetzten Geschoßfläche nicht verwirklicht werden können.

§ 13 - Gestaltung der unbebauten Flächen

Innerhalb des reinen Wohngebietes sind unbebaute Flächen nach einem von der Stadt herzustellenden Begrünungsplan anzulegen.

Im Gewerbegebiet sind unbebaute Flächen, soweit sie nicht für Arbeits- und Lagerflächen sowie die Herstellungen von Kfz.-Stellplätzen bzw. Verkehrsflächen benötigt werden zu begrünen. Der südlich und südöstlich des Gewerbegebietes ausgewiesene Grünstreifen ist mit einem dichten Baumbestand zu bepflanzen.

Innerhalb des Flachbaugebietes dürfen die zur Straße gelegenen unbebauten Grundstücksteile nur als Ziergärten angelegt werden.

§ 14 - Einfriedigungen

1. Im Flachbaubereich (1- bis 2-geschossige Bauweise) sind gestattet:

   entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Sockel bis zur einer Höhe von 30 cm mit Heckenhinterpflanzung. Spanndrähte zwischen der Bepflanzung sind gestattet.

2. Zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen nur Pflanzen als Abgrenzung verwendet werden. Spanndrähte zwischen den Bepflanzungen sind zugelassen.

3. Die Höhe der Einfriedigung darf 1 m nicht überschreiten.

4. Im Hoch- und Mittelhochbau (3 Geschosse und mehr) sind Einfriedigungen weder entlang der Verkehrsflächen noch zwischen den Grundstücken zulässig.

5. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

6. Soweit Einfriedigungen zugelassen sind, sind weitergehende Einschränkungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich.

7. Innerhalb des Gewerbegebietes sind zulässig:

   a) Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzung

   b) Bepflanzungen

8. Geschlossene Einfriedigungen (Mauern) sind nicht zulässig.

9. Die Höhe der Einfriedigung im Gewerbegebiet darf 2 m nicht überschreiten.

§ 15 - Abfallbehälter

Abfallbehälter (auch Müllmulden) dürfen außerhalb der Entleerungszeiten nicht sichtbar zur öffentlichen Verkehrsfläche aufgestellt werden. Plätze, auf denen Abfallbehälter aufgestellt werden sollen sind so abzupflanzen, daß sie nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind.

§ 16 - Antennenanlagen

Fernseh- und Rundfunkantennenanlagen auf den Einzelgebäuden sind nicht zulässig. Im gesamten Planungsgebiet darf nur eine Gemeinschaftsantenne errichtet werden.

§ 17 - Führung elektrischer Energie-, Fernsprech- und Antennenleitungen

Leitungen für elektrische Energie sowie Leitungen für Fernseh- und Rundfunkantennen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

Fernsprechleitungen sind unterirdisch zu führen, soweit nicht wichtige Gründe entgegenstehen.

§ 18 - zusätzliche Genehmigungspflicht

Es bedürfen abweichend von § 89 LBO die Errichtung und Änderung folgender Anlagen der Genehmigung:

1. Stützmauern über 50 cm Höhe (§ 89 Abs. 1 Ziff. 12 b LBO)

2. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m Höhenunterschied über dem Gelände (§ 89 Abs. 1 Ziff. 23 LBO)

St.Georgen, den 27.4.1977

STADT ST. GEORGEN / SCHWARZWALD

Der Bürgermeister:

(Lauffer)

B e g r Ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Seebauernhöhe, Teilabschnitt West und Gewerbegebiet"

1. Anlaß zur Planänderung

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Seebauernhöhe, Teilabschnitt West und Gewerbegebiet" weist in seiner gültigen Fassung Geschoßbauten bis zu 12 Stockwerken aus.

Als der genannte Bebauungsplan im Jahre 1970 / 1971 aufgestellt und verabschiedet wurde, bestand nach Auffassung der Planer und auch der behördlichen Stellen der Zwang zur Verdichtung wegen der beschränkten vorhandenen Baulandflächen. Deshalb entschloß man sich, einen großen Anteil dieser Flächen als Geschoßbauflächen für Mietwohnungen bzw. Eigentumswohnungen auszuweisen.

Seit dem Jahre 1974 zeigt sich jedoch ein erheblicher Wandel. Während der Mietwohnungsbau oder Eigentumswohnungsbau in Geschoßbauten fast zum Erliegen gekommen ist, steht weiterhin ein erheblicher Bedarf an Eigenheimen. Dieser Bedarf ist in der Stadt St.Georgen im Augenblick nicht mehr zu decken. Deshalb entschloß man sich zur Herabzonung des nordwestlichen Teilgebietes des Bebauungsplanes "Seebauernhöhe, Teilabschnitt West und Gewerbegebiet" um zumindest einen Weiterbau in Einfamilienhäusern in beschränkten Umfang zu ermöglichen.

2. Begrenzung des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet wird begrenzt:

a) im Norden	durch die Feldbergstraße
b) im Osten	durch die Schwarzwaldstraße und die Grundstücke Flst.-Nr. 960, 958, 956, 955, 862/20, 977 und 978
c) im Süden	durch den vorhandenen Wald
d) im Westen	durch das landwirtschaftliche Grundstück Flst.-Nr. 14 der Gemarkung des Stadtteiles Langenschiltach

3. Folgen der Änderung

Die Folgen sind erhebliche Änderungen der Nutzungszahlen. Im einzelnen treten nachstehende Veränderungen ein:

1. Die drei 12-geschossigen Baukörper (Punkthäuser) sowie der nördlich anschließende 4- bis 8-geschossig gegliederte Baukörper entfallen.

2. Stattdessen entstehen in diesem Bereich fast ausnahmslos eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser. Nur dort, wo der östliche 12-geschossige Baukörper entstehen sollte, ist eine Zeilenbebauung bis zu 3 Geschossen ausgewiesen.

3. Der am Nordostrand des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ausgewiesene mehrstufige Großbaukörper ist, soweit er nicht bereits vorhanden ist, ebenfalls herabgestuft worden, und zwar von bisher 6 auf 5 bzw. 4 und 8 Geschosse auf 3 Geschosse.

4. Da durch die Reduzierung der Nutzung und die Auflösung der meisten Geschoßbauten zugunsten einer Einfamilienhausbebauung der Stellplatzbedarf entweder bei den Einfamilienhäusern auf den einzelnen Grundstücken erbracht werden kann bzw. bei der Geschoßbauweise die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze reduziert werden konnte, wurde zwischen dem östlich gegliedertem Geschoßbau und dem östlichen Teil des Glasbachweges ein weiterer 4-geschossiger Baukörper ausgewiesen, um die so frei gewordenen Flächen auszunützen.

4. Nutzung und Gestaltung

Die städtebauliche Zuordnung des Gebietes hat sich nicht verändert. Das Gebiet ist weiterhin reines Wohngebiet. Die nach der Baunutzungsverordnung zugelassenen Grund- und Geschoßflächenzahlen haben aufgrund der veränderten Nutzung tiefgreifende Änderungen erfahren.

So wurde im Flachbaubereich die Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt, während sie dort, wo die Zeilenbauweise zugelassen ist, sie auf maximal 0,4 festgelegt wurde. Ebenso verändert wurden die Geschoßflächenzahlen; sie betragen im Flachbaubereich 0,4 während sie im Zeilenbaubereich 1,0 ausmachen.

Im Geschoßbaubereich wurden die Nutzungsziffer

Grundflächenzahl	0,15
Geschoßflächenzahl	1,2

unverändert gelassen.

Während bisher nur das Flachdach im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugelassen war, hat man sich aufgrund der veränderten Bauweisen entschlossen, auch das Satteldach im inneren Bereich des Ringes (Glasbachweg) zuzulassen, wobei keine feste Dachneigung vorgeschrieben wurde, sondern die Firsthöhe innerhalb eines angemessenen Rahmens festgelegt wird.

Auch die 3-geschossige Zeilenbebauung ist mit Satteldach auszuführen.

5. Verkehrsplanung

Der als Sackgasse ausgewiesene Glasbachweg wird der neuen Bebauung angepaßt und zu einer Ringstraße ausgebildet, um auf diese Weise eine ordnungsmäßige Erschließung aller neuentstehenden Baugrundstücke zu erreichen. Der Glasbachweg mündet weiterhin in die Feldbergstraße.

Die Führung der selbständigen Fußwege hat sich durch die Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls verändert, insbesondere sind die Fußgängerquerverbindungen in ostwestlicher Richtung im mittlerem Bereich entfallen.

6. Ruhender Verkehr

Die im Plan eingezeichneten umfangreichen Tiefgaragen, die den Bedürfnissen extremer Verdichtung entsprechen, sind aufgrund der vorhandenen Verhältnisse fallengelassen worden. Auf die besondere Ausweisung von Stellplätzen für die Ein- und Zweifamilienhäuser ist verzichtet worden, da die Größe der Grundstücke einen ausreichenden Nachweis auf dem einzelnen Grundstück bei der Bebauung ohne weiteres zuläßt.

Für die Zeilenbebauung wurde eine oberirdische Reihengarage ausgewiesen.

Für die übrigen Geschoßbauten wurde festgelegt, daß die erforderlichen Stellplätze und Garagen im Untergeschoß der Baukörper untergebracht werden, um keine weiteren unbebauten Flächen dem Kraftfahrzeugverkehr opfern zu müssen.

Die seinerzeit im öftlichen Teil des veränderten Bereiches ausgewiesene Tiefgarage ist nunmehr als oberirdische Gemeinschaftsgarage im verkleinertem Umfang dargestellt.

Für den ruhenden Verkehr wurden nur 14 öffentliche Stellplätze ausgewiesen, da die vorgesehene Ringstraße (Glasbachweg) für die aufgelockerte Bebauung ausreichend dimensioniert ist, so daß von dieser Straße aus sporadisch anfallender ruhender Verkehr aufgenommen werden kann.

7. Sonstige Ausweisungen

Die veränderte Bebauung im zur Änderung anstehenden Bereich bedingt aufgrund des Heranrückens der Einfamilienhäuser, den Waldbestand noch etwas zurückzudrängen, da aufgrund der nach der LBO geforderten Abstände von Gebäuden zum Wald sonst die Überbauung dieser Grundstücke nicht möglich wäre. Das Zurückdrängen dieses Waldbestandes bedeutet allerdings nicht, daß in diesem Bereich auf Grünflächen verzichtet wird. Die auszuscheidende Waldfläche soll landschaftsgärtnerisch angelegt werden.

Nach Auffassung der Stadt kann aufgrund der veränderten Ausweisungen auf den Spielplatz für 7 - 12jährige Kinder verzichtet werden. Darüberhinaus ist der Wegfall damit zu rechtfertigen, daß in einer Entfernung von etwa 200 m ein Bolz- und Spielplatz für größere Kinder von seiten der Stadt auf der Seebauernhöhe angelegt wurde.

Der schon früher ausgewiesene Spielplatz für Kleinkinder bleibt erhalten und ist auch inzwischen angelegt.

8. Flächennutzungsplanung

Die Festsetzungen des in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplanes werden durch diese Änderung nicht berührt, da die Grundstücke innerhalb des zu ändernden Gebietes weiterhin als Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird durch diese Änderung ebenfalls nicht berührt. Bei der Erschließung des Gebietes werden die notwendigen örtlichen Leitungen mitverlegt. Das übergebietliche Ver- und Entsorgungsnetz ist bereits vorhanden.

10. Folgeeinrichtungen

Durch die Änderungen der Planung sind zusätzliche Folgeeinrichtungen nicht erforderlich, da die Nutzungsdichte wesentlich vermindert ist und Kindergärten und Schulen in ausreichender Größe zur Aufnahme weiterer Kinder und Schüler vorhanden sind. Auch kirchliche Einrichtungen werden im Augenblick im Gebiet "Seebauernhöhe" mit weiteren Gemeinschaftseinrichtungen geschaffen. Für einen weiteren Kindergartenbedarf steht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Seebauernhöhe Teilabschnitt Nord-Ost" eine Fläche zum Bau eines solchen Kindergartens zur Verfügung.

11. Finanzierung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen

Sobalb der Bebauungsplan festgesetzt und die Flächen für die Erschließung, soweit sie noch nicht im Eigentum der Stadt sind, erworben sind und damit Voraussetzungen für die Durchführung der Erschließungsmaßnahme gegeben sind, werden die notwendigen Mittel für den Bau der Straßen, Wege und Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Haushalt eingestellt. Die Finanzierung erfolgt teils aus Eigenmitteln überwiegend jedoch aus Vorausleistungen der künftigen Grundstückserwerber auf die entstehenden Erschließungskosten; im geringeren Umfang aus der Bereitstellung von Fremdmitteln. Die finanzielle Situation der Stadt St.Georgen macht die Durchführung solcher Maßnahmen möglich.

12. Immissionsmaßnahmen

Schall- und Lärmschutzmaßnahmen sind innerhalb dieses Gebietes nicht erforderlich.

13. Bodenordnung

Die Änderung des Bebauungsplanes soll auch Grundlage für eventuell notwendig werdende bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sein.

St.Georgen, den 27. April 1977

Der Bürgermeister:

STADT ST. GEORGEN / SCHWARZWALD

(Lauffer)